



**WA II**  
0,5 0

**PLANZEICHENLEGENDE**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GH 45,5 maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NHN (oberster Gebäudeabschluss einschließlich Attika)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
- 63
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- FD Flachdach
  - SD Satteldach
  - 40-50° zulässige Dachneigung in Grad

**III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

- Erdbebenzone  
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebenzonen - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

**IV. Hinweise**

- Bodendenkmäler  
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich der Gemeinde Brügggen als untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.
- Kampfmittel  
Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelbefundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mühlenthaler Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Artenschutzmaßnahmen  
Zu Beginn von Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude sind die randständigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbräuerung der Traufe) von Hand zu öffnen.  
  
Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.
- Außerkräften von Vorschriften  
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/8d, 3. Änderung Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/8d, 4. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Sachgebiet 2.2 Planung/Bauen/Technik der Burggemeinde Brügggen, Zimmer 305/306 (Eingang C), Klosterstraße 38, 41379 Brügggen, während der Dienststunden (montags bis freitags von 8.00 bis 12.30 Uhr und von 13.30 bis 16.00 Uhr außer freitags nachmittags) eingesehen werden.

**VERFAHREN**

- Es wird bescheinigt,  
1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis ( / / ) übereinstimmt,  
2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Viersen, den \_\_\_\_
- gez. \_\_\_\_\_, ObVI
- Der Rat der Burggemeinde Brügggen stimmte am \_\_\_\_\_ diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Brügggen, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.
- Brügggen, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO am \_\_\_\_\_ vom Rat der Burggemeinde Brügggen als Satzung beschlossen.
- Brügggen, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss des Rates der Burggemeinde Brügggen vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am \_\_\_\_\_ Rechtskraft erlangt.
- Brügggen, den \_\_\_\_\_
- Bürgermeister \_\_\_\_\_

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung.
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

**Übersichtsplan**



M = 1:2.500



**Burggemeinde Brügggen**  
**Bebauungsplan Brü/8d**  
„Ortsskern - Klosterstraße Ost“

\_\_\_\_\_. Ausfertigung Maßstab 1:250

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO
  - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO  
  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahme  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.  
  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen  
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 Tankstellen  
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wärmepumpen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,0 m überschreiten.
  - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO  
  
Die Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
  
Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m zulässig, wenn sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 2,0 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).  
  
Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Dachfirst, bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.  
  
Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15 ° gelten als Flachdächer.
  - Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO  
  
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO  
  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
  
Außerhalb der Vorgartenflächen sind davon ausgenommen:  
- unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,  
- Kinderspielflächen,  
- bauliche Einfriedungen,  
- Wachstumshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cbm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachabschluss, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden, das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
  
Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
  
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.  
  
Der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> ist in der Planurkunde gekennzeichnet.  
  

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	L <sub>a</sub> - 25	L <sub>a</sub> - 30	L <sub>a</sub> - 35

Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
  
8.1 Begrünung von Baugrundstücken  
Die Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Spielflächen und Steinflächen sind nicht zulässig.  
  
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen ausschließlich der Begrünung. Versiegelungen durch Zuwegungen, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Abfallbehälterstandorte sind nicht zulässig.
- Entlang der Klosterstraße ist grenzständig auf der gesamten Breite des Grundstücks eine Laubhecke in einer Höhe von mindestens 1,00 bis maximal 1,50 m über Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Klosterstraße gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 anzupflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- Dachbegrünung  
Dächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° sind gemäß nachstehender Pflanzliste unter 8.4 dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.
- Pflanzliste  
  
8.3 Dachbegrünung  
Bäume  
Feldahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Grau-Erle (Alnus incana)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
Elsbeere (Sorbus torminalis)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Speierling (Sorbus domestica)  
  
Strauch- und Heckengehölze  
Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Gewöhnliche Zwergmispel (Cotoneaster integerrimus)  
Echte Mispel (Mespilus germanica)  
Gewöhnliche Schlehe (Prunus spinosa)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Sal-Weide (Salix caprea)  
Gemeine Hasel (Corylus avellana)  
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)  
  
Bienenfreundliche Stauden (Beispielhafte Auswahl)  
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe (Achillea millefolium)  
Wilde Malve (Malva sylvestris)  
Möschusalve (Malva moschata)  
Wiesensalbei (Salvia pratensis)  
Mädesüß (Filipendula ulmaria)  
Blutweiderich (Lythrum salicaria)  
Akelei (Aquilegia vulgaris)  
Natternkopf (Echium vulgare)  
Gewöhnliche Nachviole (Hesperis matronalis)  
Gemeines Leimkraut (Silene vulgaris)  
Nachtkerze (Oenothera biennis)  
Hornklee (Lotus corniculatus)  
Steinklee (Melilotus officinalis)  
Hufeisenklee (Hippocrepis comosa)  
Weiße Lichtnelke (Silene latifolia alba)  
Echter Salbei (Salvia officinalis)  
  
Dachbegrünung  
Frühlingsfingerkraut (Potentilla neumanniana)  
Sand-Thymian (Thymus serpyllum)  
Scharfer Majoran (Sedum acre)  
Weiße Fetthenne (Sedum album)  
Katzenpfötchen (Antennaria dioica)  
Großblütige Braunelle (Prunella saxifraga)  
Trippadame (Sedum rupestre)  
Dachhauswurz (Sempervivum tectorum)  
Felsennelke (Petrorhagia saxifraga)  
Gamander (Teucrium chamaedrys)  
Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
- Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB  
  
1. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW  
  
Gestalterische Festsetzungen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes ergänzt.